

Abstrakt

Lokalita v sousedství centra města postrádá kvalitní veřejný prostor i adekvátní městskou infrastrukturu. Navrhli jsme její postupný rozvoj vycházející z potřeb města a jeho obyvatel, který vytváří vhodné podmínky pro bydlení i nové pracovní příležitosti. Vyvážená a otevřená kombinace víceúčelových prostranství, obchodů, služeb i prostorů pro společenské a kulturní aktivity i dětskou zájmovou činnost v aktivním parteru¹, bydlení, pracovních příležitostí, prostorů pro podnikání a drobnou nerušící výrobu i pobytového a rekreačního veřejného prostoru je východiskem nového architektonicko-urbanistického řešení.

Návrh aktivně reaguje na klimatickou změnu. K důslednému hospodaření s dešťovou vodou přispívá regulace střešní krajiny převážně plochých střech: akumulární zelené střechy zadržují dešťovou vodu, která je následně využita pro zavlažování stromů a zeleně v okolí. Tak zvané modrozelenošedé systémy v příhodných poměrech kombinují infrastrukturu hospodaření se srážkovými vodami, prokořitelné plochy a komunikace pro pěší, pro cyklisty i pro motorovou dopravní obsluhu.

Nové těžiště lokality – náměstí a tržnici – navrhujeme ve středu území, v místě současného nepřehledného parkoviště. Zklidnění dopravy přispěje ke zvýšené bezpečnosti, kompozice zeleně, vzrostlých stromů a vodních prvků vytvoří téměř domácí atmosféru. Severní část lokality pozvedne nový profil Studentské ulice, obohacený o přívětivé stromořadí v celé své délce. Podobně i Neumannova ulice, která doposud byla ve svém západním úseku spíše silnicí podél parkoviště, získá městský charakter a profil skutečné ulice. Jižní část artikuluje důstojný předprostor hřbitova navržený jako menší náměstí obohacené vodní plochou. Revitalizace lokality pozvedne i předprostor základní školy na kvalitní veřejný prostor s dotekem zeleně a s interaktivními herními prvky. Západní část před kompaktními liniemi obchodů a provozoven služeb doplňujeme novými stromy a zelení, která osvěží okolí „magistrály“.

Nově založená struktura veřejného prostoru je kostrou polyfunkční výstavby, která nabídne nové bydlení i pracovní příležitosti. Ve vhodných prostorách v přízemí, určených pro služby, podle vývoje demografické situace vznikne třeba mateřská škola, ordinace, fitness centrum, provozovna drobné nerušící výroby nebo cestovní kancelář. Nově podniky – prostory pro podnikání i pracovní příležitosti – se stanou „kotvami“ oblasti, budou motivovat další generace obyvatel, podnikatelů i zaměstnanců ke vstupu do lokality a systematicky podporovat místní rozvoj. Kombinace nových i revitalizovaných objektů – „adaptive re-use“ – spolu s přitažlivým veřejným prostorem podpoří všestranný rozvoj lokality a celého města. Schopnost nově vybudované lokality trvale se přizpůsobovat měnícím se potřebám a možnostem města, jeho obyvatel i podnikatelské sféry a ekonomická proveditelnost jejího stavebního rozvoje jsou rozhodujícími aspekty navržené koncepce.

¹ Aktivní parter tvoří prostory přístupné veřejnosti – typicky obchody, služby, kulturní zařízení (galerie, kluby), zařízení pro děti a zájmovou činnost v přízemí budov, navazující na veřejná prostranství ulic, náměstí a parků. Aktivní parter je nedílnou součástí urbánního veřejného prostoru.

Potenciál a kontext řešeného území

Žďár nad Sázavou obklopený chráněnou krajinnou oblastí Žďárských vrchů je přívětivým městem s tradicí železářství a průmyslového strojírenství a slévárenství a bohatou kulturní historií, spjatou mimo jiné s architektonickým odkazem Jana Blažeje Santini-Aichela. Historický ráz města se na konci 19. století výrazně změnil v souvislosti s výstavbou místní železnice a průmyslových podniků. Výstavba Žďárských strojíren a sléváren po druhé světové válce znamenala další nárůst počtu obyvatel a proměnu města i příměstské krajiny: na místě historicky cenných domů a ulic vyrostly panelové bytové domy a obchodní střediska.

Dnes je centrem města jeho historické jádro obklopené novou výstavbou posledních desetiletí. Směrem na východ, oddělena „magistrálou“, která protíná celé město a dělí ho na západní a východní část, vznikla nová, převážně rezidenční struktura. Zde byla postavena budova základní školy, relaxační a obchodní centrum a několik menších obchodů, kaváren a restaurací.

„Magistrála“ lemuje řešené území na západní straně; její východní uliční frontu tvoří kompaktní linie budov s obchody a provozovny služeb v parteru. Prostor „magistrály“ je pasáží a sporadickými prolukami spojeny s nevyužitým veřejným prostranstvím na východní straně linie budov; dál směrem na východ navazují nepřehledná parkoviště, zelené plochy a sídliště. Bezprostředně za linií budov se nachází „atrium“ – enkláva populárního veřejného prostoru v jinak nepříliš vitální lokalitě. Severní část území definuje prostor mezi ulicemi Neumannova a Studentská, dopravní terminál a předprostor budovy vyšší odborné a střední průmyslové školy. Jižním cípem je prostranství mezi budovou základní školy, kompaktní linií obchodů na západě a hřbitovem.

Hlavní městská tepna na západě, rozsáhlá rezidenční výstavba na východě, blízkost historického centra a kapacitní školská zařízení jsou východiskem rozvojového potenciálu lokality, která dnes postrádá kvalitní veřejný prostor a infrastrukturu pro sociální a ekonomické aktivity i rekreaci obyvatel města. Perspektivou lokality ovšem není monofunkční enkláva míst k setkávání, víceúčelových prostorů, společenského, kulturního i komunitního zázemí centra města: všechny tyto postrádané funkce a zařízení je třeba rozvíjet v souladu s měnícími se potřebami města a jeho obyvatel v synergii s ostatními složkami komplexního města – s bydlením, s prostory pro podnikání, s příležitostmi zaměstnání, s obchody a provozovny služeb, motivujícími obyvatele i „uživatele“ k participaci – současné obyvatele města i budoucí obyvatele lokality stejně jako ty, kteří zde naleznou zaměstnání, prostory pro své podnikání, i ty, kteří sem budou chodit za nákupy, službami, společenskými, kulturními a volnočasovými aktivitami.

Základní principy návrhu

Nové architektonicko-urbanistické řešení je promyšlenou kombinací kvalitního veřejného prostoru, konverzí některých stávajících objektů a nové výstavby, která zajistí jak dosažitelné bydlení, tak nové prostory pro obchody, služby, zastavení a rekreaci v parteru nových budov. Navržená zástavba nevytváří jednolitě uliční hmoty, ale ustupuje od uličních čar v charakteristické (a)symetrii, vytváří různá mikroklimata aktivního parteru, artikuluje přívětivá zákoutí i poloveřejné vnitrobloky. Kvalitní veřejný prostor otevírá nové možnosti a příležitosti i pro realizaci kulturních a společenských akcí od farmářských trhů, uličních koncertů nebo výstav pod širým nebem po sousedská setkání. Klíčové je stanovení závazného požadavku aktivního parteru na většině obvodu veřejných prostranství, přičemž aktivní parter tvoří prostory přístupné veřejnosti – typicky obchody, služby, kulturní zařízení (galerie, kluby), zařízení pro děti a zájmovou činnost; regulačním plánem (ideálně) je pak stanoven podstatný rozsah vizuálně prostupných ploch obvodového pláště v přízemí budov ve vztahu k veřejným

prostranstvím – například 60 i více procent. Návrh zohledňuje současné vazby v území a pozitivním způsobem je rozvíjí: regenerované území zapojuje do struktury veřejných prostorů a infrastruktury města, eliminuje jeho dosavadní bariérové efekty. Regenerované území koncipuje jako součást městské tkáně s různorodým, komplexním využitím, které naplní očekávání obyvatel, jejich potřeby a potřeby komplexního rozvoje města. Zvolený systém eliminuje předčasné demolice, zajistí kontinuitu rozvoje městské struktury i stálý potenciál pro rozvoj na všech hospodářských, společenských a kulturních úrovních. Ekonomická proveditelnost je založena jednak na flexibilní etapovitosti přestavby, jednak na možném zapojení širokého spektra zdrojů financování – soukromého, veřejného od úrovně města až po státní a evropské finanční nástroje. Zvolený architektonicko-urbanistický přístup bude příhodný pro pracovní prostory, infrastrukturu, podniky, organizace i komunitní zázemí motivující jejich současné i budoucí obyvatele k participaci.

Zachování současných objektů a výstavba objektů nových

V návrhu počítáme s možným zachováním stávajících objektů, které začleňujeme do nové polyfunkční výstavby s aktivním parterem, víceúčelovými prostory vhodnými pro podnikatelské inkubátory, coworkingové prostory, tradiční kanceláře nebo „startovací“ i konvenční bydlení. Nově navržená struktura je členěna do šesti základních souborů budov:

Soubor před poliklinikou doplní severní část lokality naproti revitalizovanému předprostoru polikliniky v sousedství budovy vyšší odborné školy a střední průmyslové školy. Součástí bloku je parkovací dům, strategicky umístěný u vstupu do oblasti s kapacitou 210 parkovacích míst. Do nové struktury je přirozeně začleněna i budova plnosortimentní prodejny Lidl. Kompozice stávajících a nových objektů vytváří příjemná zákoutí poloveřejného vnitrobloku i veřejná prostranství se zahrádkami kaváren a restaurací i nabídkou obchodů a služeb v parteru.

Soubor Neumanova náměstí tvoří dva nové bloky ve středu řešené oblasti s komfortními poloveřejnými vnitrobloky, ve kterých nechybí dětská hřiště. Do ulic se otevírá aktivní parter s nabídkou obchodů, služeb, pobytu a rekreace. Uliční průčelí obou bloků artikuluje prostor nového Neumanova náměstí i Nového tržiště. Ulice mezi oběma soubory artikuluje průhled na věž kostela svatého Prokopa v historické části města, charakteristický pro řešenou oblast.

Soubor na západní straně oblasti doplňuje stávající zástavbu a artikuluje nový průchod, který spojuje revitalizovanou lokalitu, linii stávajících domů podél „magistrály“ a městské centrum.

Soubor u Nové tržnice zachovává původní objekty a doplňuje je novými budovami – nástavbami a přístavbami, které artikulují kvalitní a soudobý veřejný prostor: na Novém tržišti rezonuje původní charakter místa. Nová tržnice přirozeně navazuje na Neumanovo náměstí a rozvíjí nové příležitosti a aktivity v průběhu celého roku: jarmarky, výstavy pod širým nebem, uliční koncerty, vánoční a jiné sezónní trhy i sousedská setkání.

Soubor na jižní straně je rovněž kombinací stávajících a nových objektů, které formují inovované „atrium“. Nové „atrium“ nabídne přívětivý veřejný prostor a intimní zákoutí k rekreaci a odpočinku, doplněný liniemi nových stromů a nově zakomponovanou sochou Vysočiny. „Atrium“ se otevírá směrem od nového lokálního centra i směrem ke kostelu se hřbitovem. Zde navrhujeme důstojné a zároveň atraktivní prostředí obohacené o interaktivní vodní prvky.

Příležitostí oživit a označit oživenou lokalitu je nová dominanta, která osloví kolemjdoucí i obyvatele města - nová městská věž, situovaná sice za hranicí řešeného území, ovšem

dotvářející charakter Neumanova náměstí. Zamýšlená věž vytvoří protipól kostelní věže v historické části města i vítanou součást nového veřejného prostoru.

Postupná realizace návrhu

Návrh umožňuje flexibilně reagovat na aktuální potřeby města a jeho obyvatel, reflektuje možnost postupného a přirozeného rozvoje lokality a vytvoří adekvátní podmínky pro bydlení i nové pracovní příležitosti. Zásadními aspekty navržené koncepce jsou jednak její schopnost trvale se přizpůsobovat měnícím se potřebám a možnostem města, jeho obyvatel i podnikatelské sféry, jednak její ekonomická proveditelnost. Nezanedbatelná je konečně i schopnost navržené koncepce přinést první pozitivní „hmatatelné“ výsledky v krátkém čase, aniž by to znamenalo enormní zátěž pro městský rozpočet nebo riziko zadlužení.

V první etapě budou vybudována nová veřejná prostranství, dočasná zeleň a stabilní infrastruktura bez radikálních zásahů do stávajícího provozu a fungování lokality. Nezastavěné části budou využity jako zelené plochy se statusem dočasné zeleně, které mohou být postupně zastavovány podle potřeb města.

Ve druhé etapě budou umísťovány strategické objekty: na strukturu veřejných prostranství přirozeně naváží objekty důležité pro další rozvoj města, jako například parkovací dům nebo nové polyfunkční objekty, které do lokality přinesou nové pracovní příležitosti – a spolu s ním přirozeně i bydlení. V rámci vývoje nemusí být realizovány celé bloky, ale pouze jednotlivé domy. Volné části vymezených bloků v průběhu vývoje zůstanou jako dočasné zelené plochy.

Třetí etapa přináší revitalizaci, konverzi a dostavbu některých stávajících objektů i přirozený rozvoj veřejného prostoru v reakci na postupný vývoj lokality a potřeb města.

Čtvrtá etapa završuje – ale nikoliv ukončuje – stavební rozvoj enklávy komplexního města – smíšeného území se zastoupením veřejné vybavenosti, pracovních příležitostí, drobné nerušící výroby, bydlení různých kategorií a veřejného prostoru pro rekreaci, zásobování, výchovu, vzdělávání a volnočasové aktivity dětí a mládeže i kulturní a společenské aktivity. Jedná se o výsledek přirozeného vývoje, nikoli ad hoc řešení.

Zeleň

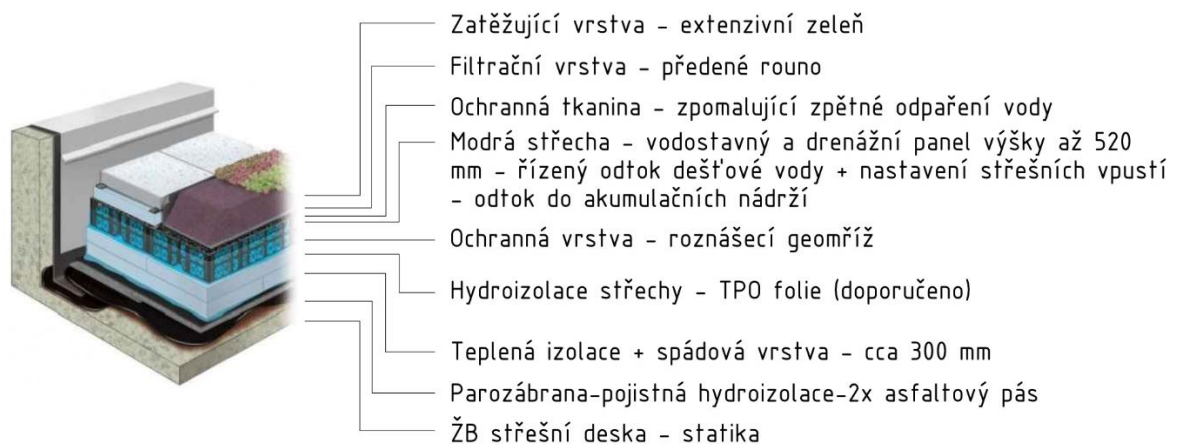
Stávající stromy, které jsou v maximální možné míře zachovány, doplňují nová jednostranná i víceřadá stromořadí, aleje, kompozice i solitéry stromů, které jsou tvořeny druhy zcela typickými pro konkrétní oblast Žďárska: *Javor mléč* podél „magistrály“ a ve Studentské ulici, *Lípa srdčitá* v jižní a centrální části, v prostoru nového náměstí, tržiště a „atria“, *Jasan ztepilý* v severní části, *Jasan štíhlý* v jižní části a solitéry *Javoru klen*, které místy doplní kompozici zeleně celé lokality. Nově navržené stromové patro výrazně posílí pobytovou i rekreační funkci veřejného prostoru, vytvoří přívětivá útočiště a přispěje k osvěžení celé lokality.

Zelené střechy a akumulace vody

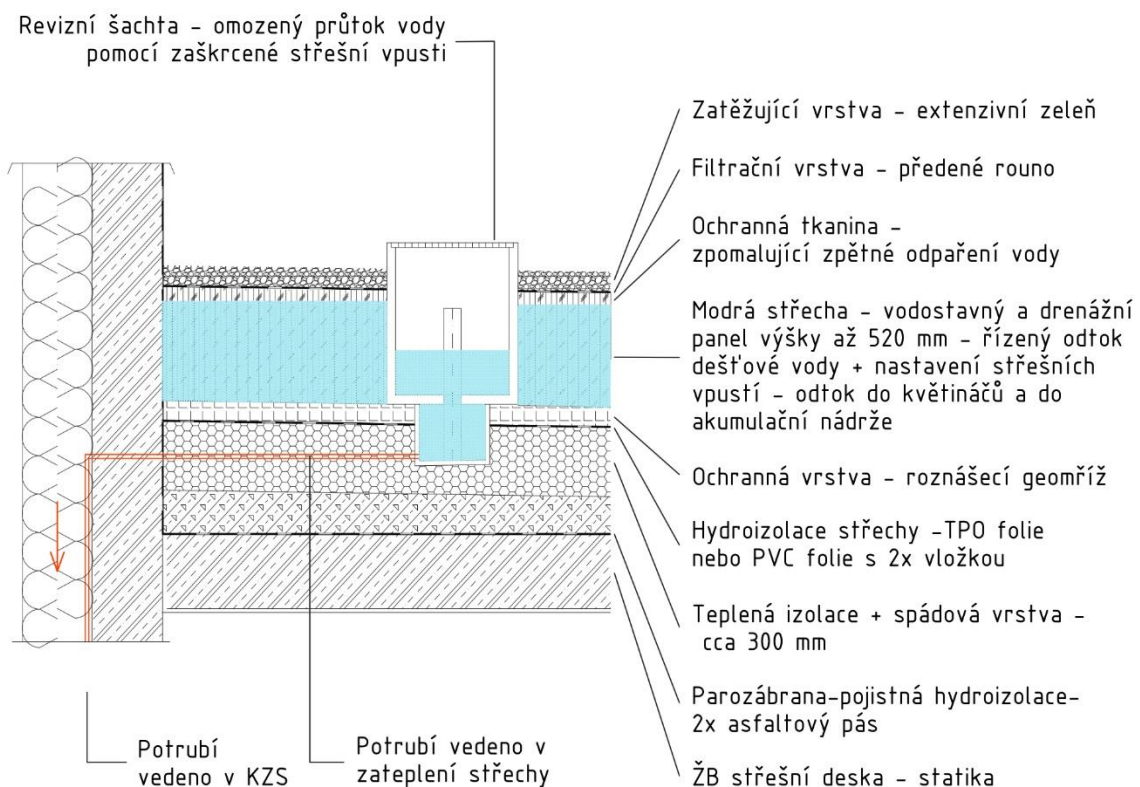
Pro zajištění optimálního režimu srážkových vod navrhujeme stanovit pro novou výstavbu závaznou regulační podmínku: střechy objektů, které mají mít podle regulace plochou střechu, musí být řešeny jako akumuláční zelené střechy, kde je dešťová voda zadržena přímo ve střešní skladbě. Regulace odtoku vody ze střechy bude zajištěna pomocí principu „zaškrcené střešní vpusti“, který je instalován v revizních šachtách umístěných na střechách. Naakumulovaná voda je pak využita v parteru pro zavlažování stromů a zelených ploch.

Výhodou extenzivních zelených střech je také jejich bezúdržbovost – jakmile skalničky a rozchodníky pokryjí celou plochu, o střechu se není nutné starat. Zejména v nižších patrech mohou mít tyto střechy nejen funkci akumulční, ale také pobytovou – mohou být využity jako vítané střešní terasy.

V návrhu je kladen velký důraz na hospodaření s dešťovou vodou, a to nejen pomocí zelených akumulčních střech, ale také za pomoci zapojení dešťové kanalizace a vsakovacích těles ve veřejném prostoru a za pomoci modrozelenošedého systému, který spojuje funkce související s hospodařením s dešťovou vodou (modré prvky) spolu s vegetací (zelené prvky) a zpevněnou plochou (šedé prvky) v celek, který vytváří podmínky pro jejich vzájemnou spolupráci. Jde o ekonomicky méně náročné a udržitelné řešení. V rámci jedné plochy tak můžeme vytvořit podmínky pro mobilitu, prostor pro regulaci dešťové vody i dostatečně velký prokořenitelný prostor.



Obr. 1 – souvrství akumulční zelené střechy



Obr. 2 – schématický řez modrou střechou

Parkování a motorová doprava

Pohodlné a přehledné parkování zajistí nový parkovací dům v ulici Neumannova. Součástí plánované polyfunkční výstavby jsou podzemní garáže jednotlivých objektů s vjezdy do podzemních podlaží umístěných tak, aby nedošlo k narušení dopravy v místě. Další parkovací stání jsou citlivě zakomponována do struktury veřejných prostranství. V celém území je dbáno na harmonický provoz pěších i motorových vozidel. Zásobování je vyřešeno pro všechny objekty v přilehlých ulicích. Zklidněná komunikace v prostředí „Nového tržiště“ a „atria“ bude mít časově regulovaný smíšený provoz určený pro dopravní obslužnost a zásobování.

Cyklodoprava

Na nedokončenou cyklostezku na jihu naváže nová linie cyklostezky, vedená kolem revitalizovaného okolí kostela a hřbitova, plaveckého stadionu a budovy vyšší odborné školy a střední průmyslové školy. V severní části se napojí na stávající cyklostezku, která pokračuje dál kolem řeky Sázavy. Nová trasa je vedena po okraji řešeného území tak, aby bylo přirozenou cestou omezeno střetávání cyklistů s pěšími.